

Реорганизация технологии и порядка проведения ипотечных сделок

| | | |
|-----------------------|--------------|--|
| Наталья Н. Кудрявцева | ¹ | konnat@mail.ru |
| Юлия В. Пахомова | ² | yulia198007@mail.ru |
| Юлия Н. Дуванова | ³ | dyvanova@mail.ru |

¹ Военно-воздушная академия имени профессора Н.Е. Жуковского и Ю.А. Гагарина, ул. Старых Большевиков, 54а, г. Воронеж, Россия

² Воронежский государственный технический университет, ул. Московский проспект, 14, г. Воронеж, Россия

³ Воронежский государственный университет инженерных технологий, пр-т Революции, 19, 394036, г. Воронеж, Россия

Реферат. В статье рассмотрена структура ипотечного кредитования ПАО «ВТБ24», представлены функции отдела ипотечного кредитования и отдела заключения и сопровождения ипотечных сделок. Анализируется схема проведения ипотечной сделки и приводятся её достоинства и недостатки. На сегодняшний момент велика вероятность дальнейшего свертывания банковских лицензий и перетекания средств вкладчиков в более крупные банки под меньшие проценты. При этом Центральный банк допускает падение прибыли от банковской деятельности в 2 раза – до уровня 300 млрд. рублей в год. На современном этапе развития экономики России банковский сектор уже не переживает период бурного роста, как это было полтора годами ранее. Однако кредитные организации продолжают медленно наращивать объемы ссудных операций, стараясь обеспечить тем самым постепенное насыщение российского рынка банковских услуг. В основе роста активов российских банков лежит увеличение объема предоставленных кредитов. Кредитование экономики и населения прочно заняло место основного вида банковской деятельности. Наиболее быстро развивавшимся сегментом рынка кредитных услуг является кредитование населения. Рынок ипотечного кредитования следует рассматривать в рамках взаимодействия между рынком банковских услуг, рынком недвижимости, рынком страхования и рынком ценных бумаг и их производных. Уровень развития ипотечного рынка напрямую зависит от уровня развития данных рынков. Они являются взаимосвязанными и взаимозависимыми элементами единой ипотечной системы в стране. В свою очередь, рынок ипотечного кредитования также можно рассматривать как необходимый элемент вышеуказанных рынков.

Ключевые слова: управление, методика, предприятие, стратегия, экономика

Reorganization of the technology and procedures for conducting mortgage transactions

| | | |
|--------------------------|--------------|--|
| Natal'ya N. Kudryavtseva | ¹ | konnat@mail.ru |
| Yuliya V. Pakhomova | ² | yulia198007@mail.ru |
| Yuliya N. Duvanova | ³ | dyvanova@mail.ru |

¹ Air Force, Military Training and Research Center of the Air Force, Air Force Academy named after Professor N. E. Zhukovskiy and Y. A. Gagarin, Starich Bolshevnikov str., 54a, Vorone

² Voronezh state technical university, Moskovsky av., 14, Voronezh, Russia

³ Voronezh state university of engineering technologies, Revolution Av., 19 Voronezh, 394036, Russia

Summary. The article considers the structure of mortgage lending of PJSC "VTB24", presents the functions of the Department of mortgage lending and the Department of conclusion and support of mortgage transactions. The scheme of the mortgage transaction is analyzed and its advantages and disadvantages are given. At the moment, there is a high probability of further curtailment of Bank licenses and the flow of depositors' funds to larger banks at lower interest rates. At the same time, the Central Bank allows for a 2 – fold drop in profits from banking activities to the level of 300 billion rubles a year. At the present stage of development of the Russian economy, the banking sector is no longer experiencing a period of rapid growth, as it was a year and a half earlier. However, credit institutions continue to slowly increase the volume of lending operations, thus trying to ensure the gradual saturation of the Russian market of banking services. The growth of assets of Russian banks is based on the increase in the volume of loans granted. Lending to the economy and the population has firmly taken the place of the main type of banking activity. The most rapidly developing segment of the credit services market is lending to the population. The mortgage market should be considered as part of the interaction between the banking market, the real estate market, the insurance market and the securities market and their derivatives. The level of development of the mortgage market depends on the level of development of these markets. They are interrelated and interdependent elements of a single mortgage system in the country. In turn, the mortgage market can also be seen as a necessary element of the above markets

Keywords: management, technique, enterprise, strategy, economy

Введение

Как известно, экономические кризисы в первую очередь бьют по банковской сфере. И главная проблема тут – недостаток ликвидности и отсутствие дешевых и «длинных» денег. В период кризиса большинство банков начинают более жестко вести бизнес, кроме того кризис способствует завоеванию новых стратегических преимуществ [2, 4].

Для цитирования

Кудрявцева Н.Н., Пахомова Ю.В., Дуванова Ю.Н. Реорганизация технологии и порядка проведения ипотечных сделок // Вестник ВГУИТ. 2018. Т. 80. № 2. С. 473–477. doi:10.20914/2310-1202-2018-2-473-477

Разработка схемы проведения ипотечной сделки в ПАО «ВТБ 24»

Структурно центр ипотечного кредитования делится на две части: фронт – линия и БЭК-зона. Фронт – линия, под руководством начальника ОИК, занимается привлечением клиентов, работой с застройщиками и риэлторами, организацией и проведением пиар-акций и кампаний, участием в выставках и тематических конференциях,

For citation

Kudryavtseva N.N., Pakhomova Ju.V., Duvanova Ju.N. Reorganization of the technology and procedures for conducting mortgage transactions. *Vestnik VGUIT* [Proceedings of VSUET]. 2018. vol. 80. no. 2. pp. 473–477. (in Russian). doi:10.20914/2310-1202-2018-2-473-477

проведением презентаций и в конечном счете сбором заявок на ипотечные продукты. Кредитные аналитики в составе этого же отдела следят за качеством портфеля, взвешивая риски в соответствии с текущими экономическими ситуациями [3].

БЭК-линия, под руководством начальника ОЗиСИС занимается оформлением ипотечных сделок привлеченных клиентов и дальнейшим сопровождением ипотечного портфеля.

В их задачи входит оформление договоров по принятым положительным решениям, контроль соблюдения заемщиками обязательств по заключенным договорам (в частности, контроль наличия действующего договора комплексного ипотечного страхования), оформление сделок с клиентами в федеральной регистрационной службе, подготовка и выдача закладных после погашения ипотечных обязательств (рисунок 1).

Схема проведения ипотечной сделки в ПАО «ВТБ 24» представлена на рисунке 2.

Собственник объекта недвижимости должен отвечать следующим требованиям:

1. Продавец – физическое лицо: должно быть дееспособным; быть не ограниченным в возможностях самостоятельного принятия решения; не состоять на учете в психо-неврологическом (ПНД) и наркологическом диспансерах (НД); право собственности продавца должно отвечать требованиям, предъявляемым Банком к объектам недвижимости, приобретаемым с использованием кредитных средств; в случае, когда продавцом квартиры выступает нерезидент (иностранец, гражданин) представляется нотариально-удостоверенный перевод необходимых для сделки документов (паспорт, свидетельство о заключении брака и т. д.);

на сделке обязательно присутствие квалифицированного переводчика со всеми необходимыми документами (в том числе документами, подтверждающими наличие высшего лингвистического (филологического) образования) либо написанное собственноручно продавцом заявление о свободном владении русским языком и отказе от услуг переводчика.

2. Продавец – юридическое лицо:

– Быть зарегистрированным в соответствии с действующим законодательством;

– Единоличный исполнительный орган юридического лица должен обладать необходимыми полномочиями и быть избранным в соответствии с учредительными документами юридического лица;

– Предоставляются дополнительные документы в соответствии с требованием Банка.

Право собственности на объект недвижимости (предмет ипотеки) должно отвечать следующим требованиям: законности (право собственности на Объект недвижимости (Предмет ипотеки) должно быть подтверждено документами, оформленными в соответствии с Действующим законодательством, копии которых в обязательном порядке предоставляются в Банк); отсутствие обременений права собственности на Объект недвижимости (Предмет ипотеки) (зalog, аренда, найм и т. д.) на момент государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу Банка; отсутствие прав притязаний и заявленных в судебном порядке прав требования;

Отсутствие иных прав и претензий третьих лиц на Объект недвижимости (Предмет ипотеки), способных в дальнейшем повлечь ограничение или обременение права собственности Заемщика и / или права залога Банк.

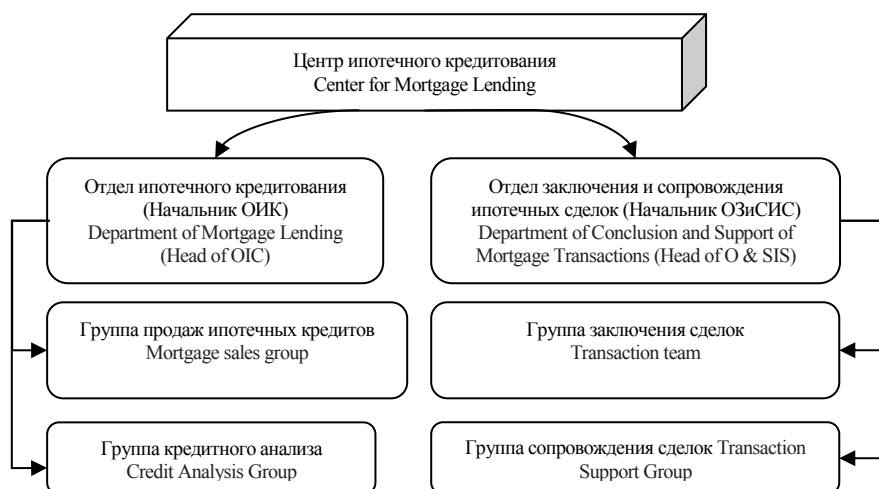


Рисунок 1. Структура центра ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ24»

Figure 1. Structure of the center of mortgage lending in PJSC VTB 24

Документы, представляемые в Банк и Страховую компанию: Правоустанавливающие документы. Кадастровый паспорт, выданный органом, осуществляющим инвентаризационный учет (включая копию поэтажного плана квартиры и экспликацию). Выписка из домовой книги или иного документа о лицах, зарегистрированных по адресу Объекта недвижимости, выданные уполномоченным органом не более 1 месяца назад. Финансово-лицевой счет (характеристика жилого помещения), выданная уполномоченным органом не более 1 месяца назад. Справка из налогового органа об отсутствии задолженности по уплате налога на имущество, переходящее в порядке дарения или наследства (необходима при условии, что наследство или дарение было оформлено до 01.01.2006 г., однако отношении дарения это распространяется только при условии, что между дарителем и одаряемым имеется близкое родство).

Копии паспортов (свидетельств о рождении) продавцов Объекта (все страницы включая

незаполненные). Разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение.

Документы по объекту недвижимости приобретаемого в собственность несовершеннолетнего по решению органов опеки и попечительства (копии правоустанавливающих документов, выписка из домовой книги).

Архивная выписка из домовой книги, содержащей сведения обо всех лицах, зарегистрированных и снятых с регистрационного учета по адресу Объекта недвижимости с момента постройки дома – в случае если Объект недвижимости был приобретен в собственность в порядке приватизации (по дополнительному запросу).

Нотариально удостоверенное согласие супруги(а) на продажу квартиры, копию паспорта супруги(а) и копию свидетельства о заключении брака – в случае если право собственности на Объект недвижимости было приобретено в браке. Дополнительные документы (по запросу после анализа представленного пакета документов на объект).

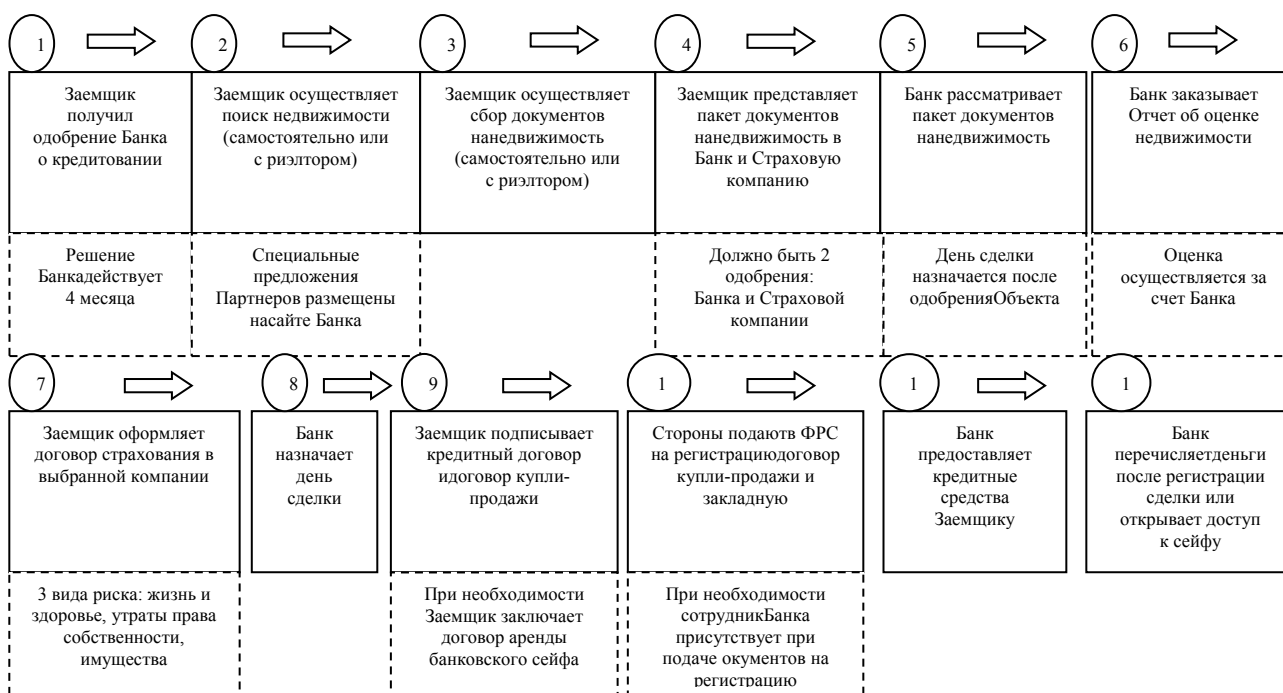


Рисунок 2. Схема проведения ипотечной сделки в ПАО «ВТБ 24»

Figure 2. The scheme of carrying out the mortgage transaction in PJSC VTB 24

Заключение

Действующая схема ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ24» обладает достоинствами и недостатками.

Достоинства: высокий уровень специализации, позволяющий избегать операционных рисков, высокий уровень ответственности, позволяющий выявить и устранить «слабые звенья» структуры, высокий уровень персональной

ответственности, четкие, узкие, немногочисленные задачи, позволяющие выполнять их качественно и в срок.

Недостатки: низкий уровень взаимозаменяемости, вытекающий из высокой специализации, создающий предпосылки для проблем при отсутствии по разным причинам одного из звеньев цепочки, низкий уровень вовлеченности отделов сопровождения в задачи по продажам ввиду отсутствия таких задач в системе премирования.

ЛИТЕРАТУРА

- 1 Кудрявцева Н.Н., Кудрявцев В.А., Пахомова Ю.В. Оценка структуры розничного кредитного портфеля в ПАО «ВТБ24» и анализ ипотечного кредитования // Организационно – экономические и управленческие аспекты функционирования и развития социально-экономических систем в условиях инновационной экономики: сб. науч. тр. по материалам всероссийской науч.-практ. конф. Воронеж: ВГТУ, 2017. С. 80–89
- 2 Кудрявцева Н.Н., Кудрявцев В.А., Пахомова Ю.В., Дуванова Ю.Н. Исследование потребительского кредитования в ПАО АКБ «Металлин-вестбанк» за 2014–2016 гг // Вестник Воронежского государственного университета инженерных технологий. 2017. №4. С 314–321;
- 3 Кудрявцева Н.Н., Пахомова Ю.В. Анализ депозитных операций в банке ВТБ24 (ПАО) [Текст] // Трансформация экономики, финансов и учета: Сб. науч. трудов по материалам I Междун. науч.-практич. конф. 2017. С. 229–236.
- 4 Салова Г.Ф., Пахомова Ю.В. Оценка эффективности инноваций: учеб. пособие. Воронеж: ГОУВПО «Воронежский гос. технический ун-т», 2007. 174 с.
- 5 Кудрявцева Н.Н., Пахомова Ю.В. Стратегии менеджмента в управлении предприятием рынка услуг // Материалы IV междун. науч.-практ. конф. Саратов, 2014. С. 73–74
- 6 Дуванова Ю.Н., Чайковская Л.Н., Власов А.Б., Летуновский К.П. Угрозы экономической безопасности предприятия // Экономика. Инновации. Управление качеством. 2014. № 4 (9). С. 188.
- 7 Kihn M. House of lies: how management consultants steal your watch and then tell you the time. 2012. P. 21–25.
- 8 Brettel M. et al. Cross- functional integration of R&D, marketing, and manufacturing in radical and incremental product innovations and its effects on project effectiveness and efficiency // Journal of Product Innovation Management. 2011. V. 28. №. 2. P. 251–269.
- 9 Senor D. Start-up Nation, 2016. 198 p.
- 10 Global Construction 2020 URL: <https://www.worldcement.com/the-americas/25082011/global-construction-2020/>
- 11 Senor Dan Start-up Nation, 2016. 198 p.
- 12 Korea's 'Clean Construction System' forenancing transparency in public construction shared with Ukraine. URL : http://www.undp.org/content/seoul_policy_center/en/home/presscenter/articles/2016/06/23/koreas-clean-construction-system-for-enhancing-transparency-inpublic-construction-shared-with-ukraine-0.html
- 13 Brunswicker S., Vanhaverbeke W. Open innovation in small and medium-sized enterprises (SMEs): External knowledge sourcing strategies and internal organizational facilitators // Journal of Small Business Management. 2015. V. 53. №. 4. P. 1241–1263.
- 14 Grošelj P., Stim L.Z., Ayrilmis N., Kuzman M.K. Comparison of some aggregation techniques using group analytic hierarchy process // Expert Systems with Applications. 2015. V. 42, № 4. P. 2198–2204
- 15 B. Zhu, Zeshui Xu Analytic hierarchy process-hesitant group decision making // European Journal of Operation Research. 2014. V. 239, № 3. P. 794–801

REFERENCES

- 1 Kudryavtseva N. N., Kudryavtsev, V. A., Pakhomov Yu. V. evaluation of the structure of the retail loan portfolio of PJSC "VTB 24" and the analysis of mortgage lending. Organizatsionno ekonomicheskie i upravlencheskie aspekty funktsionirovaniia i razvitiia sotsialno-ekonomicheskikh sistem v usloviakh innovatsionnoi ekonomiki sb nauch tr po materialam vs Rossiiskoi nauch -prakt konf [Organizational – economic and upravlencheskaya functioning and development of socio-economic systems in the innovation economy: collection of scientific works. Tr. according to the materials of all-Russian scientific.- practice. Conf.] Voronezh, VGTU, 2017. pp. 80-89 (in Russian)
- 2 Kudryavtseva N. N., Kudryavtsev V. A., Pakhomova Yu. V., Duvanova Yu. N. Study of consumer lending in PJSC JSCB "Metallinvestbank" for 2014-2016. *Vestnik VGUIT* [Proceedings of the Voronezh state University of engineering technologies] 2017. no. 4. pp. 314-321. (in Russian)
- 3 Kudryavtseva N. N., Pakhomova Yu. V. analysis of Deposit operations in bank vtb24 (PAO). Transformatsiia ekonomiki finansov i ucheta [Transformation of economy, Finance and accounting: Sat. science. proceedings of the I International. science.-practical. Conf.] 2017. pp. 229-236. (in Russian)
- 4 Salov G. F., Pakhomov Yu. V. Otsenka effektivnosti innovatsii [Estimation of efficiency of innovations: proc.benefit] Voronezh, GOUVPO "the Voronezh state technical University", 2007. 174 p. (in Russian)
- 5 Kudryavtseva N. N., Pakhomova Yu. V. management Strategies in the management of enterprise services market. Materialy IV mezh dun nauch -prakt konf [Materials IV Intern. science.- practice. Conf.] Saratov, 2014. pp. 73-74 (in Russian)
- 6 Duvanov Yu. N., Chaykovskaya, L. N., Vlasov A. B., he K. P. threats to the economic security of the enterprise. *EIU* [Economics. Innovations. Quality management] 2014. no. 4 (9). pp. 188. (in Russian)
- 7 Kihn M. House of lies: how management consultants steal your watch and then tell you the time. 2012. pp. 21–25.
- 8 Brettel M. et al. Cross-functional integration of R&D, marketing, and manufacturing in radical and incremental product innovations and its effects on project effectiveness and efficiency. *Journal of Product Innovation Management*. 2011. vol. 28. no. 2. pp. 251–269.
- 9 Senor D. Start-up Nation, 2016. 198 p.
- 10 Global Construction 2020 Available at: <https://www.worldcement.com/the-americas/25082011/global-construction-2020/>
- 11 Senor Dan Start-up Nation, 2016. 198 p.
- 12 Korea's 'Clean Construction System' forenancing transparency in public construction shared with Ukraine. Available at : http://www.undp.org/content/seoul_policy_center/en/home/presscenter/articles/2016/06/23/koreas-clean-construction-system-for-enhancing-transparency-inpublic-construction-shared-with-ukraine-0.html
- 13 Brunswicker S., Vanhaverbeke W. Open innovation in small and medium-sized enterprises (SMEs): External knowledge sourcing strategies and internal organizational facilitators. *Journal of Small Business Management*. 2015. vol. 53. no. 4. pp. 1241–1263.
- 14 Grošelj P., Stim L.Z., Ayrilmis N., Kuzman M.K. Comparison of some aggregation techniques using group analytic hierarchy process. *Expert Systems with Applications*. 2015. vol. 42, no. 4. pp. 2198–2204
- 15 B. Zhu, Zeshui Xu Analytic hierarchy process-hesitant group decision making. *European Journal of Operation Research*. 2014. vol. 239, no. 3. pp. 794–801

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Наталья Н. Кудрявцева к.э.н., доцент, кафедра управления материально-техническим обеспечением ВВС, Военно-воздушная академия имени профессора Н.Е. Жуковского и Ю.А. Гагарина, ул. Старых Большевиков, 54а, г. Воронеж, Россия, konnat@mail.ru

Юлия В. Пахомова к.э.н., доцент, кафедра инженерной экономики, Воронежский государственный технический университет, Московский пр-т, 14, г. Воронеж, Россия, yulia198007@mail.ru

Юлия Н. Дуванова к.э.н., доцент, кафедра экономической безопасности и финансового мониторинга, Воронежский государственный университет инженерных технологий, пр-т Революции, 19, г. Воронеж, Россия, dyvanova@mail.ru

КРИТЕРИЙ АВТОРСТВА

все авторы в равной степени принимали участие в написании рукописи и несут ответственность за плагиат

КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

ПОСТУПИЛА 21.03.2018

ПРИНЯТА В ПЕЧАТЬ 25.04.2018

INFORMATION ABOUT AUTHORS

Natal'ya N. Kudryavtseva Cand. Sci. (Econ.), associate professor, logistics management department, Air Force Academy named after Professor N. Zhukovskiy and Yu. Gagarin, Old Bolsheviks str., 54a, Voronezh, Russia, konnat@mail.ru

Yuliya V. Pakhomova Cand. Sci. (Econ.), associate professor, Engineering Economics department, Voronezh state technical university, Moskovsky av., 14, Voronezh, Russia, yulia198007@mail.ru

Yuliya N. Duvanova Cand. Sci. (Econ.), associate professor, Economic Security and the Financial Monitoring department, Voronezh state university of engineering technologies, Revolution Av., 19 Voronezh, 394036, Russia, dyvanova@mail.ru

CONTRIBUTION

all authors equally participated in the writing of the manuscript and are responsible for plagiarism

CONFLICT OF INTEREST

The authors declare no conflict of interest.

RECEIVED 3.21.2018

ACCEPTED 4.25.2018